PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. Catharines-Niagara

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

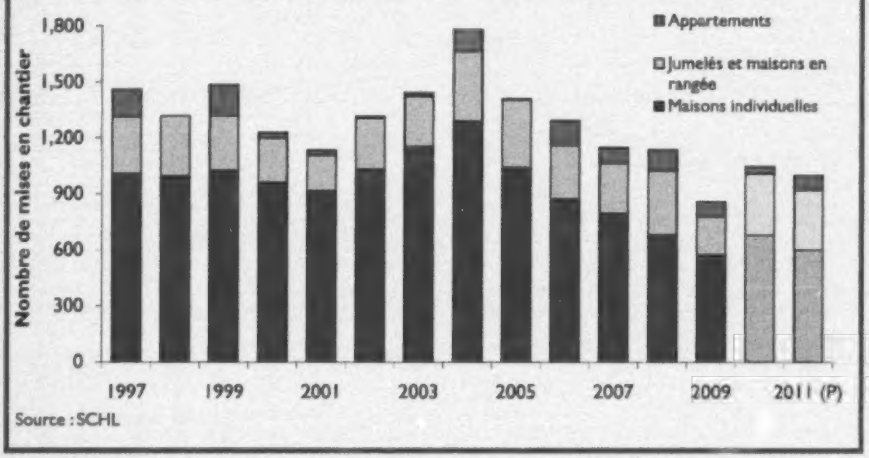
Date de diffusion : automne 2010

Coup d'œil sur le marché

- Les ventes de logements existants vont diminuer légèrement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara, pour se chiffrer à 5 700 en 2011. Après avoir reculé à la fin de 2010, l'activité se stabilisera au début de 2011 et s'accélérera tout au long du deuxième semestre.
- Les prix ont fléchi au cours des derniers mois, mais ils devraient se stabiliser, avant de reprendre leur ascension l'an prochain.
- En 2011, le nombre de mises en chantier va régresser de 5 %, pour s'établir à 1 000, sous l'effet du refroidissement du marché de la revente observé à la fin de 2010.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations se replieront en 2011



Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

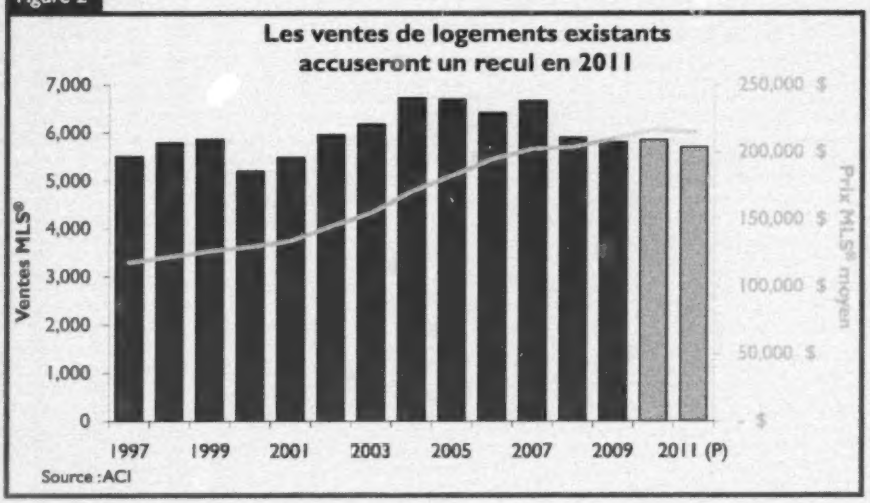
Table des matières

1 Coup d'œil sur le marché
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
3 Facteurs économiques
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Marché de la revente

Le marché de la revente se relâche

Les ventes de logements existants ont progressé pendant la majeure partie des six premiers mois de 2010, puis leur nombre a diminué au troisième trimestre. Elles continueront à se replier au quatrième trimestre, avant de toucher un creux au début de l'an prochain. Elles se redresseront progressivement par la suite jusqu'à la fin de 2011. Bon nombre d'acheteurs, qui auraient autrement acheté une habitation vers la fin de 2010, compte tenu de la conjoncture toujours favorable, ont acquis leur logement en début d'année. Ce devancement des achats d'habitations a donné lieu à un accroissement des ventes au début de 2010, mais à une baisse de la demande à la fin de l'année. Le marché de la revente se stabilisera en 2011 avec le retour des acheteurs et le nombre accru d'accédants à la propriété.

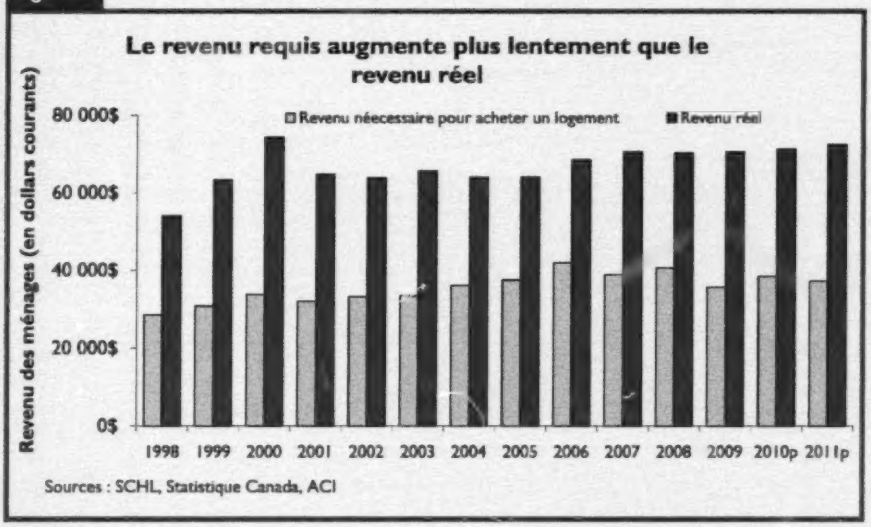
En 2011, la relative stabilité des taux hypothécaires fera descendre quelque peu les mensualités hypothécaires et, par conséquent, améliorera l'abordabilité, qui bénéficiera également du repli prévu des prix de revente et de la hausse du revenu moyen des ménages. L'écart entre le revenu requis et le revenu réel s'accentuera donc, ce qui devrait aussi favoriser l'abordabilité et, du coup, une intensification de l'accession à la propriété.

Malgré l'âge médian relativement élevé de la population de Niagara, par comparaison aux cinq autres grands centres ontariens, la proportion de travailleurs dans la tranche d'âge allant de 15 à 24 ans dans la RMR arrive au deuxième rang. C'est la RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo qui détient la première place à cet égard. Selon les projections démographiques, le groupe des 25 à 34 ans à Niagara est l'une des rares catégories d'âge qui prendra de l'expansion au cours des deux prochaines années. Cette augmentation contribuera à la reprise de l'activité sur le marché de la revente du côté des accédants à la propriété. Puisque l'écart entre les prix des logements neufs et ceux des logements existants est relativement plus important à Niagara que dans d'autres régions, la plupart des accédants à la propriété se tourneront vers le marché de la revente. Aussi, le redressement du marché financier contribuera à rétablir la prospérité des personnes plus âgées, ce qui pourrait contribuer à revigorer la demande de logements surtout sur le marché du neuf, mais aussi sur le marché de la revente.

Les nouvelles inscriptions diminueront en 2011, par comparaison à leur niveau élevé de 2010, qui traduisait un regain d'intérêt pour le marché de la part des acheteurs déjà propriétaires. La montée régulière des prix a incité un grand nombre de propriétaires à mettre leur habitation en vente cette année. Puisque le rythme des nouvelles inscriptions fléchira un peu plus rapidement que celui des ventes en 2011, le marché de la revente va se resserrer, ce qui mettra fin aux conditions plutôt détendues qui régnaient à la fin de 2010. Le prix moyen des logements existants, qui a culminé au milieu de 2010, reculera jusqu'à la fin de l'année par suite du repli de l'activité sur le marché. Il se stabilisera au début de 2011, avant de remonter à la fin de l'année. Malgré les gains réalisés, le prix moyen annuel ne parviendra cependant pas à dépasser son niveau de 2010, compte tenu des augmentations records observées pendant les premiers mois de l'année.

[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul des mensualités hypothécaires est fondé sur le prix moyen MLS® des logements et le taux affiché s'appliquant aux prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans pour chaque période, en prenant comme hypothèse une mise de fonds de 10 % et une période d'amortissement de 35 ans.

Figure 3



La baisse du prix moyen prévu l'an prochain sera en partie attribuable à la répartition des ventes entre les différentes fourchettes de prix, car les accédants à la propriété seront relativement plus nombreux que par le passé.

Marché du neuf

Les mises en chantier seront en baisse

Plusieurs facteurs favoriseront la construction résidentielle jusqu'à la fin de 2010 : la faible quantité d'unités en stock, les taux hypothécaires avantageux et le grand nombre d'acheteurs déjà propriétaires présents sur le marché. Toutefois, comme la plupart des acheteurs se tourneront vers le marché de la revente à la fin de 2010, la demande d'habitations neuves va se contracter. Cette baisse se répercutera sur l'activité dans le secteur de la construction résidentielle en 2011. Lorsque la demande reprendra de la vigueur au second semestre de 2011, les mises en chantier recommenceront à augmenter.

La croissance démographique quasi stable continue à limiter la construction résidentielle, et il y a peu de chance qu'elle retrouve son niveau du début de la décennie. Toutefois, la demande de logements neufs sera stimulée par les retraités ou semi-retraités provenant d'autres secteurs, principalement de la région du Grand Toronto et de la région de Hamilton, qui viendront s'installer à Niagara. Malgré la forte montée des prix en 2010, les personnes appartenant à ce groupe trouveront les logements abordables dans la région du Niagara. Elles pourront tirer parti de l'écart de prix entre leur habitation actuelle et une maison neuve dans la région de St. Catharines-Niagara, en plus d'obtenir un logement de meilleur qualité – une maison de construction récente, aménagée de façon pratique et dotée d'un grand terrain, en plus d'être située dans un milieu où il y a de nombreux espaces verts.

À mesure que le marché se stabilisera en 2011, les mises en chantier de maisons individuelles se remettront à diminuer – une tendance amorcée en 2000. En raison de l'offre restreinte de terrains et de l'évolution des facteurs démographiques, la densification urbaine est devenue nécessaire, de sorte que les constructeurs commenceront davantage d'habitations de forte densité.

Selon les projections démographiques, la population de Niagara connaîtra un essor au cours des prochaines années dans la tranche d'âge de 50 ans et plus. Avec le vieillissement de la population, un nombre accru de ménages dont les enfants ont quitté la maison choisiront un logement exigeant peu d'entretien, comme une maison en rangée en copropriété. Par ailleurs, la demande d'habitations neuves conçues expressément pour les adultes et leur mode de vie se renforcera, car la première tranche des baby-boomers aura 65 ans en 2011. Cette tendance n'atteindra cependant pas son point culminant avant un certain temps, étant donné que la plupart des membres de la génération du baby-boom sont encore dans la fin de la quarantaine ou au début de la cinquantaine. La production d'appartements en copropriété s'accroîtra aussi dans l'avenir, car les concepts de la croissance intelligente dans les régions densément peuplées des grandes municipalités de St. Catharines et de Niagara Falls feront en sorte que ce type de logement représentera une option intéressante pour beaucoup d'accédants à la propriété et d'acheteurs souhaitant réduire la taille de leur habitation.

Facteurs économiques

L'emploi reprend progressivement de la vigueur

Malgré l'intensification prévue du flux migratoire, la croissance

démographique suivra la tendance observée ces dernières années et n'évoluera pratiquement pas. Cela limitera donc la croissance de la population active. À mesure que l'emploi se redressera et compensera les pertes accusées, le taux de chômage diminuera légèrement.

En général, les secteurs de la fabrication et de la production de biens continuent à peser sur la progression de l'emploi à l'échelle locale. Néanmoins, d'ici à 2011, l'emploi ne sera que de 3 % inférieur à son sommet de plus de 200 000 atteint au début de 2008. De nombreux emplois seront créés dans les secteurs de la haute technologie, de la santé, du commerce et du tourisme. Par le passé, les secteurs du commerce et du tourisme étaient plus tributaires de l'économie américaine. Toutefois, les touristes canadiens ont en partie remplacé les touristes américains et ont stimulé la demande pour ce genre de services. Par ailleurs, le nombre de touristes provenant de la région de l'Asie-Pacifique, notamment de la Chine et de l'Australie, s'accroît depuis quelques trimestres, et la région de Niagara s'en réjouit. Par contre, la faible demande de biens de consommation provenant des États-Unis et la hausse du dollar canadien en regard de la devise américaine nuiront dans une certaine mesure au renforcement de l'emploi dans le secteur du tourisme à court terme.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Résumé des prévisions
RMR de St. Catharines-Niagara
Automne 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	6 668	5 896	5 808	5 850	0,7	5 700	-2,6
Nouvelles inscriptions MLS®	11 710	12 428	11 691	12 200	4,4	12 000	-1,6
Prix MLS® moyen ($)	202 314	203 647	209 563	217 000	3,5	215 000	-0,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	798	680	574	680	18,5	600	-11,8
Logements collectifs	351	458	285	370	29,8	400	8,1
Jumelés	60	56	42	50	19,0	50	0,0
Maisons en rangée	207	288	164	279	70,1	270	-3,2
Appartements	84	114	79	41	-48,1	80	95,1
Tous types de logement confondus	1 149	1 138	859	1 050	22,2	1 000	-4,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	342 933	375 998	368 423	375 000	1,8	380 000	1,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,1	4,3	-0,6	1,0	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,0	4,3	4,4	4,2	-0,2	4,0	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	765	777	804	820	-	835	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	193 500	197 400	185 100	191 500	3,5	194 000	1,3
Croissance de l'emploi (%)	1,7	2,0	-6,2	3,5	-	1,3	-
Taux de chômage (%)	6,8	7,4	10,4	9,0	-	8,5	-
Migration nette	-226	512	386	460	19,2	550	19,6

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64317_2010_B02